

ФОРМУВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Кисляк І.Г., *студент*
Конотопський інститут СумДУ

В Україні питання розвитку ринку земель досліджено не достатньо, але питання продажу земель нашої країни все більше набуває актуальності на сьогодні і формування ринку земель сприятиме цьому.

Ринок земель - це система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них) та особами, які набувають право на земельні ділянки.

До об'єкту ринку земель слід віднести всі землі України, які, відповідно до чинного земельного законодавства, можуть бути залучені до системи товарно-грошових відносин.

До суб'єктів ринку земель слід віднести Фонд державного майна, Державний фонд земель, Державний земельний банк, спілки співвласників земельних паїв [1, с. 19].

Ринок земель є невід'ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави. Земля - найважливіший ресурс, що посідає виняткове місце в житті і діяльності будь-якого суспільства. Земля не є класичним товаром і тому ринок землі володіє цілою низкою специфічних особливостей [2].

По-перше, земля є безкоштовним подарунком природи, що дозволяє говорити про ірраціональний характер її вартості. Проте, земля є об'єктом купівлі-продажу; з нею пов'язані земельні орендні відносини і земельні орендні відносини.

По-друге, залежно від тих чи інших природно-кліматичних умов, а також місцезнаходження ділянок землі, останні поділяються на кращі, середні та гірші. В основі такого розподілу лежить природна родючість ґрунту, від якого залежить продуктивність землі. Але він може бути поліпшений в результаті додаткових вкладень у нього праці та капіталу.

Обмеженість пропозиції земельних ресурсів тільки посилюється закріпленістю землі в приватній власності. В умовах ринку землевласники вельми неохоче продають свої земельні ділянки, віддаючи перевагу здачі землі в оренду, вони одержують право отримання стабільного прибутку, саме тому в кожний певний момент продається лише незначна частина земельного фонду, в цьому полягає принципова особливість ринку землі в розвинутих країнах. Але в нашій країні з кожним роком стає не вигідно здавати землю в оренду, і люди все більше замислюються про продаж своєї землі.

Розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення сприятиме прискоренню розвитку сільськогосподарського виробництва в Україні, суттєвому підвищенню інвестиційної привабливості аграрного сектору, відновленню українського села та підвищенню рівня життя українських селян - 40% громадян України [2].

Дозвіл на продаж сільськогосподарських земель за тими правилами, які передбачається встановити Законом України «Про ринок земель» дозволить: припинити неконтрольований «чорний» продаж угідь, а отже, сприятиме встановленню їх ринкової вартості; сформувати прийнятні з економічної точки зору земельні ділянки для ефективного господарювання [2].

Багато хто з людей, які мають землі побоюються, що ринок землі допомагатиме іноземцям, олігархам, спекулянтам скупили землю за безцінь, обдурити їх і залишити взагалі ні з чим.

Але все ж таки хочеться розвіяти ці страшні побоювання і довести до відома, що згідно урядового законопроекту “Про ринок земель” розвиток ринку землі встановлює наступні правила: іноземці матимуть право лише орендувати землі сільськогосподарського призначення у громадян України; будуть встановлені високі ставки державного мита при перепродажу сільськогосподарських земель; передбачається заборонити надмірну концентрацію земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності однієї особи [3].

Отже, ми переконані, що при розвинутому ринку земель, коли земля є товаром, люди мають більше прав і можливостей диктувати свої умови. Земельний ринок формує умови, що стимулюють ефективне використання землі і змушує окремих суб'єктів відмовитися від частини землі, або від всієї ділянки, якщо вона не функціонує ефективно. Проте ринок землі, особливо в його ліберальному варіанті, не є гарантом стабільності. Заповнення недоліків ринку - найважливіше завдання держави. Держава зобов'язана впершу чергу створити умови захисту прав власності на землю, дотримання суб'єктами своїх договірних зобов'язань, цілеспрямованого та розумного використання земельного фонду країни, при цьому політика держави має базуватися на поєднанні інтересів усіх господарюючих суб'єктів аграрного сектора.

Керівник: Самусь А.І., *викладач*

1. Шарий Г., Микитенко Ю., Банна Т. Складові концепції державного регулювання і розвитку ринку земель // Землевпорядний вісник -2008.-№1.-с.16-24.

2. Земельні ресурси. Державне управління охорони навколишнього природного середовища в Київській області http://eco-kiev.com.ua/zemelni_resursi.html
3. 100 запитань та відповідей по земельній реформі. Інформаційне агентство «AgroNews» <http://agronews.in.ua/sto>